

하자로 인한 손해배상액과 유치권 성립

- 대법원 2014. 1. 16. 선고 2013다30653 판결 -

1. 사실 관계

Y건설회사는 X로부터 건물신축공사를 도급받아 공사를 완성하고 공사잔대금 2억 원의 지급을 요청하였다. 그런데 신축 건물에 하자가 있자, X는 공사잔대금의 지급을 거절하며 Y에게 하자보수공사를 요구하였으나 Y는 공사대금의 증액 없이 하자보수공사를 할 수 없다고 하였고, 이에 X는 Y에게 도급계약해지 통지를 하였다. 그러자 Y는 위 공사잔대금 채권에 기한 유치권을 행사한다며 신축건물을 점거하였는데, 신축건물에 대한 하자보수비는 2억 5,000만 원인 것으로 밝혀졌다. Y의 유치권은 성립할 수 있을까?

2. 해설

유치권이 성립하기 위해서는 물건에 관하여 생긴 채권이 변제기에 이르러야 한다. 그런데 물건에 관하여 생긴 채권이 다른 채권과 동시이행관계에 있어 상대방이 동시이행의 항변권을 행사하는 경우, 자신이 그 채무의 이행을 제공할 때까지 상대방은 이행지체에 빠지지 않게 된다. 동시이행의 항변권이 그 자체로 변제기를 변경시키는 것은 아니지만(대법원 1997. 7. 25. 선고 97다5541 판결), 사실상 각 채무에 변제기가 도래하지 않은 것과 유사한 효과를 부여하게 되는 것이다.

그런데 도급인이 수급인에 대하여 가지는 하자의 보수를 청구하거나 그 하자의 보수에 갈음하여 손해배상을 청구할 수 있는 권리와 수급인이 도급인에 대하여 공사잔대금을 청구할 수 있는 권리는 동시이행의 관계에 있으므로(대법원 2007. 10. 11. 선고 2007다31914 판결), 수급인이 공사잔대금 청구권에 기하여 유치권을 주장하고 도급인이 하자보수 청구권을 주장하며 공사잔대금의 지급을 거절하는 이 사건과 같은 경우에, 과연 유치권의 성립요건인 공사잔대금 청구권의 변제가 도래했다고 볼 것인지 문제되는 것이다.

이에 관해 대법원은 “수급인의 공사대금채권이 도급인의 하자보수청구권 내지 하자보수에 갈음한 손해배상채권 등과 동시이행의 관계에 있는 점 및 피담보채권의 변제가 도래를 유치권의 성립요건으로 규정한 취지 등에 비추어 보면, 건물신축 도급계약에서 수급인이 공사를 완성하였다고 하더라도, 신축된 건물에 하자가 있고 그 하자 및 손해에 상응하는 금액이 공사잔대금액 이상이어서 도급인이 수급인에 대한 하자보수청구권 내지 하자보수에 갈음한 손해배상채권 등에 기하여 수급인의 공사잔대금 채권 전부에 대하여 동시이행의 항변을 한 때에는, 공사잔대금 채권의 변제가 도래하지 아니

한 경우와 마찬가지로 수급인은 도급인에 대하여 하자보수의무나 하자보수에 갈음한 손해배상의무 등에 관한 이행의 제공을 하지 아니한 이상 공사잔대금 채권에 기한 유치권을 행사할 수 없다”고 판시하였다.

결국, 하자에 상응하는 금액이 수급인의 공사잔대금을 초과하여 도급인이 하자보수 등을 요구하며 공사잔대금의 지급을 거절하는 경우 수급인으로서의 하자보수를 하는 등 이행을 제공하지 않는 이상 공사잔대금을 지급받거나 이를 위한 유치권을 행사할 수 없다는 것이다. 최근 유치권행사를 둘러싸고 분쟁이 많이 발생하고 있는데, 대법판결은 유치권의 성립요건을 엄격히 해석한 판결이다.

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으신 분은 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

● 윤재윤 변호사

TEL. 02 316 4205

E-Mail. jyyun@shinkim.com

Chambers Asia-Pacific Awards 2014
South Korea Law Firm of the Year : Shin & Kim



SHIN&KIM
법무법인 세종

The content and opinions expressed within SHIN & KIM's regular newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.